

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



POWERLONG

宝龙

POWERLONG REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED

寶龍地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1238)

截至2016年6月30日止六個月

中期業績公佈

業績摘要

- 截至2016年6月30日止六個月，合約銷售額約為人民幣7,509百萬元，較2015年同期上升約6.1%；
- 截至2016年6月30日止六個月，收入約為人民幣6,225百萬元，較2015年同期上升約31.7%；
- 截至2016年6月30日止六個月，投資物業租金收入及物業管理服務收入約為人民幣616百萬元，較2015年同期上升約22.2%；
- 截至2016年6月30日止六個月，期間利潤約為人民幣1,208百萬元，較2015年同期上升約5.7%；
- 截至2016年6月30日止六個月，核心盈利(即不包括回顧期內之應佔投資物業公允價值收益利潤)約為人民幣780百萬元，較2015年同期上升約26.2%；
- 截至2016年6月30日止六個月，毛利率為37.2%，較2015年同期的32.3%上升。

寶龍地產控股有限公司(「本公司」或「寶龍」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2016年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同2015年同期的比較數字載列如下：

簡明綜合中期資產負債表

		2016年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2015年 12月31日 經審核 人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業及設備		2,519,783	2,354,664
土地使用權		1,077,116	1,033,527
投資物業	3	30,038,660	28,370,318
採用權益法核算之投資		2,067,378	1,523,949
遞延所得稅資產		369,909	394,724
可供出售金融資產		318,000	318,000
預付款		661,876	407,880
		<u>37,052,722</u>	<u>34,403,062</u>
流動資產			
開發中物業		13,316,483	13,010,714
持作銷售竣工物業		9,722,693	9,086,095
貿易及其他應收款	4	2,437,442	2,392,543
預付款		676,081	671,529
預付稅項		368,086	356,048
可供出售金融資產		16,234	16,491
受限制現金		1,186,995	1,085,889
現金及現金等價物		5,982,179	5,639,843
		<u>33,706,193</u>	<u>32,259,152</u>
總資產		<u>70,758,915</u>	<u>66,662,214</u>

簡明綜合中期資產負債表(續)

		2016年 6月30日 未經審核 附註 人民幣千元	2015年 12月31日 經審核 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價		2,681,721	2,979,696
其他儲備		658,105	656,386
保留盈利		<u>17,910,263</u>	<u>16,808,903</u>
		21,250,089	20,444,985
永續資本工具		1,311,151	1,305,161
非控制性權益		<u>1,036,118</u>	<u>1,008,383</u>
		23,597,358	22,758,529
負債			
非流動負債			
借貸	5	19,808,469	16,635,538
遞延所得稅負債		3,829,748	3,685,327
衍生金融工具		<u>164,997</u>	<u>170,907</u>
		23,803,214	20,491,772
流動負債			
貿易及其他應付款	6	10,734,600	9,950,897
客戶墊款		4,475,935	4,563,340
即期所得稅負債		3,067,014	2,815,776
借貸	5	5,080,794	6,010,951
衍生金融工具		-	70,949
		<u>23,358,343</u>	<u>23,411,913</u>
		47,161,557	43,903,685
總負債		<u>47,161,557</u>	<u>43,903,685</u>
權益及負債總額		<u>70,758,915</u>	<u>66,662,214</u>

簡明綜合中期全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 未經審核 人民幣千元	2015年 未經審核 人民幣千元
收入	2	6,224,713	4,728,402
銷售成本	7	<u>(3,912,165)</u>	<u>(3,202,764)</u>
毛利		2,312,548	1,525,638
投資物業公允價值收益－淨額	3	571,426	701,316
銷售及營銷成本	7	(227,377)	(209,604)
行政開支	7	(444,025)	(350,854)
其他收益－淨額	8	53,760	13,010
匯兌收益－淨額		<u>1,620</u>	<u>5,139</u>
經營利潤		2,267,952	1,684,645
融資(成本)／收入－淨額	9	(289,501)	2,587
採用權益法核算之投資之分佔利潤		<u>138,063</u>	<u>41,799</u>
除所得稅前利潤		2,116,514	1,729,031
所得稅開支	10	<u>(908,340)</u>	<u>(585,537)</u>
期間利潤		<u>1,208,174</u>	<u>1,143,494</u>
其他全面收入			
其後可能重新分類至損益的項目：			
可供出售金融資產公允價值變動		<u>(257)</u>	<u>1,148</u>
期間其他全面收入總額(扣除稅項後)		<u>(257)</u>	<u>1,148</u>
期間全面收入總額		<u>1,207,917</u>	<u>1,144,642</u>

簡明綜合中期全面收益表(續)

	截至6月30日止六個月	
	2016年 未經審核 人民幣千元	2015年 未經審核 人民幣千元
以下應佔利潤：		
本公司擁有人	1,101,360	1,030,458
永續資本工具持有人	70,155	72,754
非控制性權益	36,659	40,282
	<u>1,208,174</u>	<u>1,143,494</u>
以下應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	1,101,103	1,031,606
永續資本工具持有人	70,155	72,754
非控制性權益	36,659	40,282
	<u>1,207,917</u>	<u>1,144,642</u>
期間本公司擁有人應佔利潤之每股盈利 (以每股人民幣分列示)	11	
—基本	27.869	26.075
—攤薄	27.807	26.032

簡明綜合中期財務資料附註

1 編製基準及會計政策

中期財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。本中期財務資料應與本集團截至2015年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀，該等年度財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

除下文所述者外，誠如該等年度財務報表所述，所應用之會計政策乃與截至2015年12月31日止年度之年度財務報表所採用者一致。

(a) 本集團採納之經修訂準則及詮釋

香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港財務報告準則第11號(修訂本)	有關收購共同控制業務權益的會計方法
香港會計準則第16號及第38號(修訂本)	釐清折舊及攤銷的可接受方法
香港會計準則第16號及第41號(修訂本)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號	獨立財務報告之權益法
2014年之年度改進	2012年至2014年週期
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的豁免
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃

除所披露者外，採納以上經修訂準則及詮釋並無對中期財務資料產生任何重大影響。

(b) 已頒佈但尚未於截至2016年1月1日開始之財政年度生效及無提早採納之新訂準則及詮釋及準則修訂本如下：

		於以下日期或 之後開始之年度 期間生效
香港會計準則第12號(修訂本)	所得稅	2017年1月1日
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量報表	2017年1月1日
香港財務報告準則第15號	客戶合同收入	2018年1月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
香港會計準則第10號及 第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營 企業之間的資產出售或注資	遞延

管理層現正評估上述各項的影響，惟仍不足以說明是否會導致本集團的主要會計政策及財務資料的呈列出現任何重大變動。

(c) 中期期間所得稅乃採用將適用於預期年度盈利總額之稅率累計。

2 分部資料

執行董事(即本集團之首席營運決策者)負責審閱本集團之內部匯報,以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。本集團分為四大業務分部:物業開發、物業投資、物業管理服務及其他物業開發相關服務。首席營運決策者認為本集團大部分綜合收入及業績來自中國市場,且本集團綜合資產大致位於中國境內,故並無呈報地區資料。

分部業績指各分部並無其他虧損、未分配經營成本、融資成本、聯營公司及共同控制實體分佔業績以及所得稅開支的利潤。其他物業開發相關服務包括酒店、卡拉OK及百貨業務。截至2016年6月30日止六個月的分部業績及其他分部項目如下:

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	其他 物業開發 相關服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	5,452,803	316,598	323,698	156,448	-	6,249,547
分部間收入	-	-	(24,834)	-	-	(24,834)
收入	5,452,803	316,598	298,864	156,448	-	6,224,713
分部業績	1,804,450	644,762	32,359	(101,573)	-	2,379,998
其他收益-淨額						53,760
採用權益法核算之投資 之分佔利潤						138,063
未分配經營成本						(165,806)
融資成本-淨額						(289,501)
除所得稅前利潤						2,116,514
所得稅開支						(908,340)
期間利潤						1,208,174
資本開支	197,516	1,111,394	959	95,022	-	1,404,891
折舊	10,568	-	1,924	54,932	-	67,424
土地使用權攤銷確認 為開支	-	-	-	17,164	-	17,164
投資物業公允價值 收益-淨額	-	571,426	-	-	-	571,426

截至2015年6月30日止六個月的分部業績及其他分部項目如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	其他 物業開發 相關服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	4,073,434	259,886	258,416	151,411	-	4,743,147
分部間收入	-	-	(14,745)	-	-	(14,745)
收入	4,073,434	259,886	243,671	151,411	-	4,728,402
分部業績	1,051,714	818,763	1,710	(49,183)	-	1,823,004
其他收益—淨額						13,010
採用權益法核算之投資 之分佔利潤						41,799
未分配經營成本						(151,369)
融資收入—淨額						2,587
除所得稅前利潤						1,729,031
所得稅開支						(585,537)
期間利潤						1,143,494
資本開支	280,105	1,318,073	966	136,791	-	1,735,935
折舊	8,897	-	2,286	54,559	-	65,742
土地使用權攤銷確認 為開支	-	-	-	9,095	-	9,095
投資物業公允價值 收益—淨額	-	701,316	-	-	-	701,316

於2016年6月30日的分部資產及負債如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	其他 物業開發 相關服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	33,253,055	31,005,916	809,043	5,115,048	(4,712,194)	65,470,868
其他資產						5,288,047
總資產						70,758,915
分部負債	9,515,544	1,893,852	855,455	4,039,881	(4,712,194)	11,592,538
其他負債						35,569,019
總負債						47,161,557
於共同控制實體之權益						2,032,693
於一家聯營公司之權益						34,685

於2015年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	其他 物業開發 相關服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	30,808,047	29,339,716	769,988	3,824,129	(3,052,907)	61,688,973
其他資產						<u>4,973,241</u>
總資產						<u>66,662,214</u>
分部負債	9,416,333	1,760,445	785,398	2,350,775	(3,052,907)	11,260,044
其他負債						<u>32,643,641</u>
總負債						<u>43,903,685</u>
於共同控制實體之權益						<u>1,488,849</u>
於一家聯營公司之權益						<u>35,100</u>

與上一份年度財務報表比較，分部之劃分基準或分部利潤或虧損之計量基準均沒有差異。

分部間銷售乃根據相關協議條款進行。來自外界人士之收益須向董事會匯報，並按與簡明綜合中期全面收益表一致之方式計量。

向首席營運決策者提供有關總資產及負債之金額按與綜合財務報表一致之方式計量。該等資產及負債乃按分部營運予以分配。

分部資產主要包括物業及設備、土地使用權、投資物業、開發中物業、持作銷售竣工物業、應收款以及現金及現金等價物。

分部負債包括經營負債。

資本開支包括物業及設備、土地使用權及投資物業添置。

3 投資物業

	竣工 投資物業 人民幣千元	在建中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2016年6月30日止六個月			
於2016年1月1日之期初金額	22,286,985	6,083,333	28,370,318
添置	157,681	953,713	1,111,394
結轉	1,059,018	(1,059,018)	-
公允價值收益—淨額	106,258	465,168	571,426
出售	(14,478)	-	(14,478)
	<u>23,595,464</u>	<u>6,443,196</u>	<u>30,038,660</u>
於2016年6月30日之期末金額	23,595,464	6,443,196	30,038,660
截至2015年6月30日止六個月			
於2015年1月1日之期初金額	19,138,427	5,243,169	24,381,596
添置	5,302	1,312,771	1,318,073
結轉	1,434,411	(1,434,411)	-
公允價值(虧損)/收益—淨額	(563,993)	1,265,309	701,316
	<u>20,014,147</u>	<u>6,386,838</u>	<u>26,400,985</u>
於2015年6月30日之期末金額	20,014,147	6,386,838	26,400,985

4 貿易及其他應收款

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款—第三方(附註(a))	1,292,332	1,213,454
減：貿易應收款減值撥備(附註(a))	(31,081)	(19,165)
	<u>1,261,251</u>	<u>1,194,289</u>
貿易應收款—淨額	1,261,251	1,194,289
收購土地使用權之訂金	428,420	171,600
其他應收款：	747,771	1,026,654
—關聯方	96,699	288,651
—第三方	651,072	738,003
	<u>2,437,442</u>	<u>2,392,543</u>

- (a) 本集團大部份銷售來自物業銷售及租金收入。就物業銷售及租金收入的所得款項將按照相關買賣協議及租賃合同的條款收取。

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
無逾期	1,212,268	1,098,078
逾期	<u>80,064</u>	<u>115,376</u>
	<u>1,292,332</u>	<u>1,213,454</u>

本集團於2016年6月30日及2015年12月31日的逾期貿易應收款的賬齡分析如下：

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
180日內	49,292	57,349
180日至365日	8,050	43,884
365日以上	<u>22,722</u>	<u>14,143</u>
	<u>80,064</u>	<u>115,376</u>

於2016年6月30日，貿易應收款人民幣44,210,000元(2015年12月31日：人民幣94,251,000元)已逾期但未減值。由於本集團一般在收取未償還結餘前持有物業作抵押，本集團認為該等已逾期貿易應收款將可收回，且並無作出撥備。

於2016年6月30日，貿易應收款人民幣35,854,000元(2015年12月31日：人民幣21,125,000元)已減值，並已計提撥備人民幣31,081,000元(2015年12月31日：人民幣19,165,000元)。個別已減值應收款主要與本集團投資物業的若干租戶有關，該等租戶正面臨預料之外的經濟困難。

貿易應收款減值撥備變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	19,165	26,558
應收款減值撥備	12,001	8,281
期內撇減為不可收回款項的應收款	<u>(85)</u>	<u>(14,589)</u>
於6月30日	<u>31,081</u>	<u>20,250</u>

5 借貸

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
計入非流動負債之借貸：		
優先票據	2,845,384	5,277,750
－於2018年11月到期之優先票據(「2018年票據(II)」)	1,314,589	1,283,462
－於2017年9月到期之優先票據(「2017年票據」)	1,530,795	1,524,981
－於2018年1月到期之優先票據(「2018年票據」)	–	1,665,367
－於2016年5月到期之優先票據(「2016年票據」)	–	803,940
銀行借貸	12,151,931	12,605,732
－有抵押	11,333,626	12,605,732
－無抵押	818,305	–
公司債券	4,833,517	993,458
其他借貸－有抵押	2,316,739	1,653,074
減：一年內到期款項	(2,339,102)	(3,894,476)
	<u>19,808,469</u>	<u>16,635,538</u>
計入流動負債之借貸：		
銀行借貸	2,720,692	2,035,475
－有抵押	2,695,692	2,009,575
－無抵押	25,000	25,900
其他借貸	21,000	81,000
－有抵押	–	60,000
－無抵押	21,000	21,000
長期借貸之即期部分	<u>2,339,102</u>	<u>3,894,476</u>
	<u>5,080,794</u>	<u>6,010,951</u>
總借貸	<u>24,889,263</u>	<u>22,646,489</u>

6 貿易及其他應付款

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款	5,397,311	4,852,330
－關聯方	33,589	31,859
－第三方	4,660,284	4,249,674
－票據應付款－第三方	703,438	570,797
其他應付款及應計費用	4,315,556	4,278,769
－關聯方	2,653,265	2,995,850
－第三方	1,662,291	1,282,919
留成金應付款	395,560	370,903
收購土地使用權應付款	244,711	282,021
其他應付稅項	83,487	166,874
應付股息	297,975	–
	<u>10,734,600</u>	<u>9,950,897</u>

於2016年6月30日及2015年12月31日，本集團的貿易應付款按發票日期之賬齡分析如下：

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
90日內	1,614,547	1,507,787
90日以上及180日以內	2,033,596	2,048,149
180日以上及365日以內	763,936	537,941
365日以上及3年以內	985,232	758,453
	<u>5,397,311</u>	<u>4,852,330</u>

7 按性質劃分之費用

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支之費用分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
物業銷售成本(扣除員工成本)	3,170,558	2,538,679
員工成本(包括董事薪酬)	406,026	349,068
營業稅及其他徵費	268,728	273,472
酒店營運成本(扣除員工成本)	131,738	115,015
廣告成本	97,371	119,091
物業管理服務成本(扣除員工成本)	89,777	56,540
折舊	67,424	65,742
捐款予政府慈善機構	56,822	23,356
土地使用權攤銷	17,164	9,095
辦公室租賃付款	2,215	8,159
核數師酬金—審核服務	2,000	2,000
	<u>6,469,123</u>	<u>5,100,067</u>

8 其他收益—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
取消銷售合同之罰款	30,000	—
衍生金融工具投資收益	23,362	4,117
衍生金融工具之公允價值收益	5,910	9,213
出售投資物業虧損	(5,512)	—
其他	—	(320)
	<u>53,760</u>	<u>13,010</u>

9 融資成本／(收入)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
利息開支：		
－銀行借貸及其他借貸	533,183	584,415
－優先票據	176,510	217,012
－公司債券	132,473	–
減：資本化利息	(731,762)	(794,948)
	<u>110,404</u>	<u>6,479</u>
融資活動產生之匯兌虧損／(收益)－淨額	110,428	(9,066)
減：資本化	(46,064)	–
	<u>64,364</u>	<u>(9,066)</u>
提早贖回虧損	114,733	–
	<u>289,501</u>	<u>(2,587)</u>

10 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期所得稅：		
－中國企業所得稅	347,177	165,069
－中國土地增值稅	389,897	199,429
	<u>737,074</u>	<u>364,498</u>
遞延所得稅：		
－中國企業所得稅	171,266	221,039
	<u>908,340</u>	<u>585,537</u>

中國企業所得稅

本集團中國業務經營的所得稅撥備，乃根據其現行法例、詮釋及慣例，對期間估計應課稅利潤按適用稅率計算。

根據企業所得稅法及實施條例，自2008年1月1日起，當中國境外直接控股公司之中國附屬公司於2008年1月1日後自所賺取利潤中宣派股息，將對該等直接控股公司徵收10%預扣稅。若中國附屬公司之直接控股公司於香港成立並符合中國與香港所訂立之稅務條約安排規定，則可按5%之較低稅率繳納預扣稅。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據自1994年1月1日生效之中國土地增值稅暫行條例之規定以及自1995年1月27日生效之中國土地增值稅暫行條例詳細實施細則，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施之所有收入須按介乎增值之30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業之物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

本集團已按上述累進稅率就銷售物業計提土地增值稅撥備，惟根據自稅務機關取得之核准計稅方法按視作稅率計算土地增值稅之若干集團公司除外。

海外所得稅

本公司於開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。本集團於英屬維爾京群島成立之直接附屬公司根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

香港利得稅

由於本集團於期內在香港並無應課稅利潤，故並無於中期財務資料就香港利得稅計提撥備。位於香港之集團公司利潤主要來自股息收入，有關收入毋須繳納香港利得稅。

11 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利根據本公司擁有人應佔利潤除以期內已發行普通股之加權平均數(不包括本集團所購買及根據股份獎勵計劃持有之普通股)計算得出。

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>1,101,360</u>	<u>1,030,458</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>3,951,923</u>	<u>3,951,923</u>
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>27.869</u>	<u>26.075</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利按調整已發行普通股加權平均數以假設所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。本公司擁有兩類潛在攤薄普通股：首次公開發售前購股權計劃及股份獎勵計劃。本集團按照該兩項計劃項下未行使購股權所附認購權之貨幣價值為基準，釐定可按公允價值(按本公司截至2016年6月30日止期間股份之平均市場股價釐定)購買之股份數目。上述計算得出之股份數目乃比較假設該兩項計劃獲行使時應已發行之股份數目得出。

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>1,101,360</u>	<u>1,030,458</u>
就每股攤薄盈利而言普通股加權平均數(千股)	3,960,711	3,958,353
—每股基本盈利之普通股加權平均數(千股)	3,951,923	3,951,923
—購股權及獎勵股份調整(千股)	8,788	6,430
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	<u>27.807</u>	<u>26.032</u>

就首次公開發售前購股權而言，由於截至2016年6月30日止期間的普通股平均市價低於認購價，其將不會對調整普通股加權平均數造成影響(截至2015年6月30日止六個月：相同)。

12 股息

董事會已決議不宣派有關截至2016年6月30日止六個月之任何中期股息(截至2015年6月30日止六個月：無)。

2015年末期現金股息359,756,000港元(相等於人民幣301,397,000元)(2014年：人民幣252,278,000元)已於2016年6月13日的股東週年大會上獲得批准，惟截至2016年6月30日尚未派付。經扣除派付予股份獎勵計劃信託的股息人民幣3,422,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣2,864,000元)後的股息淨額為人民幣297,975,000元(2014年：人民幣249,414,000元)，乃於截至2016年6月30日止六個月之簡明綜合中期權益變動表內列作與擁有人的交易。

管理層討論及分析

市場回顧

回顧2016年上半年，中國房地產市場延續了2015年末向好局勢，一、二線城市成交火熱，庫存壓力較大的三、四線城市成交量走勢平穩。在經濟下行和庫存壓力仍存的背景下，中央政府堅持因城施策，在延續全國層面的寬鬆基調的同時，出台地方調控收緊措施，以保持房地產市場健康穩定發展。因城施策的效應預計將於2016年下半年進一步體現，穩步推進去庫存的主基調。

業務回顧

截至2016年6月30日止六個月，本集團於下列主要業務分部，即(i)物業開發；(ii)物業投資；(iii)物業管理服務；和(iv)其他物業開發相關服務，進行其業務活動。於回顧期內，物業開發仍為本集團主要收入來源。

物業開發

截至2016年6月30日止六個月，本集團合約銷售額約為人民幣7,509百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣7,080百萬元)，較2015年同期增加約6.1%。截至2016年6月30日止六個月，本集團合約銷售面積約為693,815平方米(截至2015年6月30日止六個月：749,640平方米)，較2015年同期減少約7.4%。

回顧期內，本集團憑藉經驗豐富的管理團隊，認清市場趨勢，積極對應市場變化，靈活調整各地區、各項目銷售策略，超額完成了合約銷售的半年目標，其中貢獻較大的主要項目位於上海、杭州、阜陽、天津及廈門。

回顧期內，合約銷售業態分佈如下：

業態	截至2016年6月30日止六個月		
	銷售面積	銷售金額	平均售價
	平方米	人民幣千元	人民幣／平方米
商業	300,928	4,990,129	16,582
住宅	392,857	2,518,473	6,410
合計	693,815	7,508,602	10,822

投資物業及物業管理服務

為獲取穩定及經常性之收入，本集團亦保留及經營若干商業物業供租賃之用，主要包括購物中心。於2016年6月30日，本集團持有用於投資的物業，總建築面積（「**建築面積**」）合共約3.3百萬平方米（於2015年12月31日：3.0百萬平方米），較2015年12月31日增加約10%。

於2016年6月30日，本集團目前經營及管理的商業廣場已達26個，開業項目及開業面積均位居行業前列。2016年6月，由本集團運營之常州寶龍廣場成功開業，是2016年本公司項目「開業季」中的領軍首開項目。

酒店發展

本集團繼續發展其酒店業務，作為長期經常性收入來源。本集團旗下的寶龍酒店集團於2015年7月正式成立，以國際品牌酒店、自創品牌連鎖酒店和自創品牌連鎖餐廳為核心業務。於2016年6月30日，本集團擁有或營運8家國際品牌酒店（重慶寶龍戴斯大酒店、海陽雅樂軒酒店、鹽城雅樂軒酒店、太倉寶龍福朋喜來登酒店、泰安寶龍福朋喜來登酒店、青島寶龍福朋喜來登酒店、上海國展寶龍麗筠酒店及上海寶龍麗笙酒店），3家自創品牌連鎖酒店（蓬萊寶龍客棧、青島寶龍藝築酒店及安溪寶龍藝築酒店），及4家自創品牌連鎖餐廳。

土地儲備補充

本集團的土地儲備策略為確保足以支持本集團未來約三至五年的用地發展，堅定推進「以上海為中心，深耕長三角」的發展戰略，精心佈局，有選擇地獲取項目。

於2016年6月30日，本集團擁有的優質土地儲備總建築面積約為8.1百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約5.5百萬平方米；持作未來發展物業約2.6百萬平方米；運營中的商場約為2.2百萬平方米。開發中的土地儲備將用於發展大型商住物業，附設大型超市、百貨公司、電影院、美食廣場、消閑設施、優質住宅物業、酒店式公寓、辦公樓及酒店。

於回顧期內，本集團在土地投資決策方面堅持審慎和嚴格的標準，新增1塊位於上海臨港的商住地塊及1塊位於江蘇鎮江的住宅地塊。

展望

2016年下半年，按照於年初制定的「五年計劃」發展藍圖，本集團將堅定「以上海為中心，深耕長三角」的發展戰略，拓寬渠道物色優質土地資源，並全力推進「塑精品、提效能，確保標杆亮相」的全年商業經營方針，嚴格把控新開業項目的品質細節，確保上海七寶及杭州濱江兩個標杆項目的完美開業。「去庫存」仍是本集團全年的行銷主線，銷售方面將持續革新商辦銷售模式，本集團有信心實現人民幣15,000百萬元的2016年全年銷售目標。

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括物業銷售、投資物業租金收入、物業管理服務收入及其他物業開發相關服務收入。截至2016年6月30日止六個月，本集團錄得總收入約為人民幣6,225百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣4,728百萬元)，較2015年同期增加約31.7%，主要是由於物業銷售、投資物業租金及物業管理服務收入增長所致。

物業銷售

於回顧期內，本集團緊密符合其原定的竣工及交付時間表交付相應項目。截至2016年6月30日止六個月，已售及交付項目的收入約為人民幣5,453百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣4,073百萬元)，較2015年同期增加約33.9%，主要是由於交付建築面積較去年同期增加所致。

回顧期內，已出售及交付物業業態分佈如下：

		截至2016年6月30日止六個月		
		已出售及 交付建築面積	已出售及 交付金額	平均售價
		(平方米)	(人民幣千元)	(人民幣/ 平方米)
上海曹路寶龍廣場	商業	3,757	35,098	9,341
上海奉賢寶龍廣場	商業	13,764	242,729	17,635
上海虹橋寶龍城	商業	32,639	500,268	15,328
	住宅	2,203	17,842	8,818
上海七寶寶龍城	商業	2,599	84,369	32,457
上海青浦寶龍廣場	商業	16,428	465,743	28,351
上海臨港寶龍廣場	商業	5,621	124,312	22,116
上海寶山寶龍廣場	商業	1,729	53,654	31,037
上海嘉定寶龍廣場	商業	25,952	572,163	22,047
杭州下沙寶龍廣場	商業	957	68,747	71,819
	住宅	619	11,297	18,256
杭州富陽寶龍廣場	商業	14,304	90,101	6,299
	住宅	6,869	70,137	10,211
杭州濱江寶龍城	商業	2,981	102,910	34,523
玉祁寶龍廣場	住宅	13,318	57,467	4,315
山東東營寶龍廣場	商業	7,752	50,456	6,508
	住宅	101,031	679,073	6,721
青島膠州寶龍廣場	商業	5,505	40,115	7,287
	住宅	1,548	9,654	6,237

截至2016年6月30日止六個月				
		已出售及 交付建築面積	已出售及 交付金額	平均售價
		(平方米)	(人民幣千元)	(人民幣/ 平方米)
煙台蓬萊寶龍廣場	商業	7,846	74,653	9,515
	住宅	8,923	58,982	6,610
泉州永春寶龍廣場	商業	2,298	13,176	5,735
	住宅	12,802	64,982	5,076
泉州晉江寶龍廣場	商業	1,290	7,539	5,844
	住宅	3,323	19,805	5,960
廈門一城	商業	42,874	1,190,361	27,764
新鄉寶龍廣場	商業	3,029	15,124	4,993
	住宅	128,022	584,631	4,567
其他項目	商業	12,277	73,060	5,951
	住宅	13,037	74,358	5,704
合計		<u>495,117</u>	<u>5,452,803</u>	<u>11,013</u>
	商業	203,601	3,804,575	18,686
	住宅	<u>291,516</u>	<u>1,648,228</u>	<u>5,654</u>

投資物業租金收入及物業管理服務收入

截至2016年6月30日止六個月，本集團錄得投資物業租金收入約人民幣317百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣260百萬元)，較2015年同期增加約21.9%。

截至2016年6月30日止六個月，本集團錄得來源於提供物業管理服務的物業管理服務收入(扣除集團內部抵銷)約為人民幣299百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣244百萬元)，較2015年同期增加約22.5%。

截至2016年6月30日止六個月，本集團錄得的投資物業租金收入和物業管理服務收入為人民幣616百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣504百萬元)，較2015年同期增加約22.2%。除了本集團持有物業面積及管理的商業及住宅物業面積不斷增加的原因外，還因為隨著商業運營質量不斷提高，本集團運營中的購物中心租金收入有所提高，同時吸引了眾多商家加盟。

其他物業開發相關服務收入

其他物業開發相關服務收入主要包括酒店運營收入、百貨零售銷售收入、樂園業務收入、建築及裝飾服務等。截至2016年6月30日止六個月，本集團錄得的其他物業開發相關服務收入為人民幣156百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣151百萬元)，較2015年同期增加約3.3%，主要是由於其他業務結構調整所致。

銷售成本

銷售成本主要指直接與本集團房地產開發活動有關的成本，包括土地使用權成本、建築成本、裝修成本、資本化利息開支及營業稅。截至2016年6月30日止六個月，銷售成本約為人民幣3,912百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣3,203百萬元)，較2015年同期增加約22.1%，主要是由於回顧期內已出售及交付物業的總建築面積增加而導致成本總額增加。

毛利及毛利率

截至2016年6月30日止六個月，毛利為人民幣2,313百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣1,526百萬元)，較2015年同期增加約51.6%；毛利率於截至2016年6月30日止六個月為37.2%，較2015年同期的32.3%上升，主要是由於回顧期內毛利較高的已交付物業比重上升所致。

投資物業公允價值收益

截至2016年6月30日止六個月，本集團錄得重估收益約人民幣571百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣701百萬元)，較2015年同期減少約18.5%。重估收益減少主要是由於在回顧期內重估的物業地點與2015年同期有別所致。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2016年6月30日止六個月，銷售及營銷成本及行政開支約為人民幣671百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣560百萬元)，較2015年同期增長約19.8%，主要是由於本集團業務擴張繼而導致銷售及管理項目規模擴大所致。本集團將繼續嚴格控制費用及成本，同時致力繼續擴展本集團的業務。

採用權益法核算之投資之分佔利潤

截至2016年6月30日止六個月，共同控制實體分佔稅後利潤為人民幣138百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣42百萬元)，較2015年同期增加約228.6%，主要是由於期內來自共同控制實體項目出售及交付的物業收入增加所致。

所得稅開支

截至2016年6月30日止六個月，所得稅開支為人民幣908百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣586百萬元)，較2015年同期增長約54.9%，主要是由於1)土地增值稅因期內毛利率較高的商業物業的銷售增多而有所增加；及2)企業所得稅的實際稅率較高，此乃由於匯兌虧損及提早贖回優先票據的溢價乃不可扣稅。

本公司擁有人應佔利潤

截至2016年6月30日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔利潤人民幣1,101百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣1,030百萬元)，較2015年同期增加約6.9%。

截至2016年6月30日止六個月，每股基本盈利為人民幣27.9分(截至2015年6月30日止六個月：人民幣26.1分)，較2015年同期增加約6.9%。

截至2016年6月30日止六個月，核心盈利(即不包括回顧期內之應佔投資物業公允價值收益利潤)約為人民幣780百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣618百萬元)，較2015年同期上升約26.2%。

流動資金及財務資源

現金狀況

本集團所需的長期資金及營運資金主要來自核心業務營運產生的收入及銀行及其他借款及優先票據所籌集到的現金所得款項，該等款項乃用作營運資金及投資發展項目。

本集團於2016年6月30日的現金及現金等價物及受限制現金合共為人民幣7,169百萬元(於2015年12月31日：人民幣6,726百萬元)。

借款

於2016年6月30日，本集團借款總額為人民幣24,889百萬元，其中銀行及其他借款以及公司債券約為人民幣22,044百萬元，優先票據約為人民幣2,845百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款為人民幣5,081百萬元，一年後到期的借款約人民幣19,808百萬元。

於2016年6月30日，本集團淨負債比率(淨負債比率按借款總額減現金及現金等價物及受限制現金除以總權益計算)為75.1%(於2015年12月31日：70.0%)。

截至2016年6月30日止六個月，總利息開支為人民幣842百萬元，較2015年同期的人民幣801百萬元增加約5.1%，主要是由於本集團期內在中國以較低利率籌集更多借款所致。實際利率由2015年的7.55%減少到2016年的6.07%，主要是由於管理層對融資成本進行收緊控制所致。

信貸政策

應收賬款主要由銷售和租賃物業所產生，有關銷售和租賃物業的應收款將按照買賣協議或租賃協議制定的有關條款收取。

資產抵押

於2016年6月30日，本集團將其賬面值為人民幣26,246百萬元(於2015年12月31日：人民幣27,191百萬元)的物業及設備、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售竣工物業及受限制現金抵押，以獲取授予本集團的借款。於2016年6月30日，有抵押的借款總額為人民幣16,346百萬元(於2015年12月31日：人民幣16,328百萬元)。

或然負債

於2016年6月30日，本集團並無重大或然負債。

財務擔保

本集團發出財務擔保的賬面值分析如下：

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
向授予本集團物業單位買家按揭貸款的 銀行發出擔保	7,854,320	8,062,268
就共同控制實體之借貸擔保	997,500	2,158,830
	<u>8,851,820</u>	<u>10,221,098</u>

承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
訂約但未撥備		
－物業開發業務	5,380,608	5,613,503
－收購土地使用權	252,813	1,016,049
	<u>5,633,421</u>	<u>6,629,552</u>

(2) 經營租賃的承擔

不可註銷經營租賃下的未來最低租賃付款總額如下：

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
一年以內	3,013	4,152
一年以上但兩年以內	1,874	2,436
兩年以上但三年以內	937	1,735
	<u>5,824</u>	<u>8,323</u>

外匯風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及對大部分交易進行清算的貨幣為人民幣。於2016年6月30日，本集團的非人民幣金融資產或負債主要為以美元或港元列值的借款，合共為人民幣3,898百萬元。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外股東任何股息的價值產生不利影響。本集團現時並未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。

重大收購及出售

截至2016年6月30日止六個月期間，本集團未出現任何重大收購或出售事項。

僱員及薪酬政策

於2016年6月30日，本集團總共僱用全職僱員8,358名(2015年：8,219名僱員)，回顧期內，本集團的員工成本的總額為人民幣406百萬元。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鉤的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向那些有突出貢獻的員工提供年終花紅。本集團定期檢討薪酬政策及安排，並作出所須調整，從而與業內的薪金水準看齊。有關員工培訓方面，本集團亦已為本身員工提供各種類型的培訓課程，以提升彼等的技術及發展彼等各自的專長。

中期股息

董事會並不建議宣派截至2016年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2015年6月30日止六個月：無)。

企業管治

本公司秉承實現建立良好企業管治常規及程序，以提升投資者對本公司的信心及本公司的問責性。截至2016年6月30日止六個月期間，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四企業管治守則所載的所有適用守則條文。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於2015年12月24日，本公司宣佈贖回250,000,000美元於2018年到期之11.25%優先票據(「**2018年票據**」)之所有未贖回金額(「贖回」)。贖回已於2016年1月25日完成，總贖回價為278,125,000美元，而所有2018年票據已被註銷，並從香港聯合交易所有限公司正式上市名單上除牌。有關贖回詳情請參閱本公司日期分別為2015年12月24日、2016年1月25日及2016年3月1日的公佈。

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於截至2016年6月30日止六個月內購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

進行證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其董事買賣本公司證券的操守準則。經本公司向全體董事作出具體查詢後，董事已確認於截至2016年6月30日止六個月內已遵守標準守則所規定的準則。可能擁有本集團未公開內幕消息之有關僱員亦須遵守進行證券交易的指引，其條款不遜於標準守則之條文。本公司迄今並無察覺任何違規事件。

公眾持股量

根據本公司所掌握的信息及據董事所知，於截至2016年6月30日止六個月內，本公司一直保持足夠公眾持股量，即公眾人士持有上市規則所規定之本公司已發行股份25%以上。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條的規定成立審核委員會（「**審核委員會**」），並訂具書面的職權範圍，以檢討及監督本集團的財務申報程序及內部監控。審核委員會由本公司三位獨立非執行董事（即魏偉峰博士、梅建平博士及丁祖昱博士）組成。

審核委員會已與本公司的管理層審閱截至2016年6月30日止六個月之未經審核中期業績。審核委員會對本公司所採納的會計處理方式並無異議。

刊發中期報告

本公司截至2016年6月30日止六個月的中期報告載有上市規則所需的所有資料，將於適當時候寄交本公司股東，並於香港聯合交易所有限公司的網站 www.hkexnews.hk 及本公司的網站 www.powerlong.com 登載以供查閱。

承董事會命
寶龍地產控股有限公司
主席
許健康

香港，2016年8月10日

於本公佈日期，執行董事為許健康先生、許華芳先生、肖清平先生、施思妮女士及張洪峰先生；非執行董事為許華芬女士；而獨立非執行董事為魏偉峰博士、梅建平博士及丁祖昱博士。